감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	최지민 소유물건(2024타경71145)
의 뢰 인:	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬
감정평가서번호:	m3-247021903

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)명문감정평가법인 북부지사

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사
김 세 열 (인)

(주)명문감정평가법인 북부지사장 김 승 철 (서명또는인)

감정평가액	이억이천팔백만원정(₩228,000,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계	
소 유 자 (대상업체명)	최지민 (2024타경71145)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024.02.20	2024.02.20	2024.02.21

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	228,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩228,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

주|명문감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 오남읍 오남리 소재 "남양주CC" 서측 인근에 위치하는 "신우아이딜2차 아파트" 제209동 제2층 제203호(전유면적 59.963㎡)로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 02월 20일로 함.

5. 그 밖의 사항

- 본건 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장 및 건축물현황도면을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰 시 유의하시기 바람.

- 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발간한 '공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구'를 참고하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

- 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면 및 현황 점유부분 등에 의거하여 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 남양주시 오남읍 오남리 439 [도로명 주소] 경기도 남양주시 오남읍 진건오남로512번길 26			
건물명, 동, 층, 호수	신우아이딜2차아파트 제209동 제2층 제203호			
용 도	공동주택(아파트)	사용승인일	2004.12.06	
구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
제2층 제203호	59.963	21.323	81.286	42.248

※ 공용면적은 집합건축물대장 상 "(주)" 부분 표기

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(경기도 남양주시 오남읍) (출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액 전유면적당단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
ㄱ	오남리 ○○○	신우아이딜2차아파트 제202동	3/***	59.963	42.248	229,000,000	2023.12.11
						@3,819,022	2004.12.06
ㄴ	오남리 ○○○	신우아이딜2차아파트 제204동	11/****	59.963	42.248	228,000,000	2023.10.27
						@3,802,345	2004.12.06
ㄷ	오남리 ○○○	금호어울림 제104동	4/***	59.95	45.61	240,000,000	2023.03.13
						@4,003,336	2006.03.02

※ 상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보보호차원에서 미상처리하였음. (이하동일)

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 본건 단지 내 거래사례로서 대상물건과 층별 효용 등 물적 유사성이 높은 최근 거래사례인 <사례 ㄱ>을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 "전국주택가격동향조사" 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기도 동부1권 남양주시 아파트 매매가격지수" 를 활용함.

- 시점 수정치 산출(조사기준월: 2021.06 = 100)

구분	대상 기준시점 / 사례 거래시점	적용 월	매매가격지수	시점수정치
대상물건	2024.02.20	2024.01	88.1	0.99548
사례 ㄱ	2023.12.11	2023.11	88.5	

* 거래시점 : 2023.12.11, 2023년 11월 지수를 적용함.
* 기준시점 : 2024.02.20, 2024년 01월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지로 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지로 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
누계		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가액

거래사례가격 (전유면적당 단가(원/㎡))	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡) (본건/사례)	산출가격 (원)	비준가액 (전유면적당 단가(원/㎡))
229,000,000	1.00	0.99548	1.000	59.963 /59.963	227,964,920	228,000,000
@3,819,022						@3,802,345

※ 비준가액은 유효숫자 셋째자리까지 표시하고 그 이하에서 반올림하였음.

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건과 유사한 아파트의 경우 전유면적당 @3,500,000원/㎡ ~ @4,000,000원/㎡ 내외 수준임. (층별, 위치별 효용, 내부구조 등에 따라 가격차이가 있음)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 평가전례

(경기도 남양주시 오남읍)　　(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

전례	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액(전유면적당 단가(원/㎡))	기준시점 / 사용승인일
a	오남리 ○○○ 외	신우아이딜 아파트 제109동	2/***	59.963	42.61	법원 경매	218,000,000	2023.11.17
							@3,635,575	2004.03.08
b	오남리 ○○○ 외	신우아이딜 아파트 제106동	13/****	59.963	42.61	법원 경매	236,000,000	2023.07.14
							@3,935,760	2004.03.08
c	오남리 ○○○ 외	신우아이딜 아파트 제102동	2/***	59.963	42.61	공매 (국세, 지방세)	232,000,000	2023.05.18
							@3,869,053	2004.03.08

3. 아파트 낙찰가율 통계분석

(출처: 태인경매정보)

구 분	용 도	경기도 남양주시			오남읍		
		낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	아파트	77.84	78.64	148	71.82	74.08	14
최근 6개월 평균	아파트	79.50	79.39	96	73.28	73.86	9

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : **₩ 228,000,000원**

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가전례, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준 및 최근 시장동향 등을 종합 고려하여 상기와 같이 본건의 가격을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 남양주시 오남읍 오남리 [도로명주소] 경기도 남양주시 오남읍 진건오남로512 26	439 신우아이 딜2차아 파트 209동		철근콘크리트구조 경사지붕 15층 공동주택				
				1층	258.624			
				2층	325.432			
				3층	325.432			
				4층	325.432			
				5층	318.208			
				6층	318.208			
				7층	318.208			
				8층	318.208			
				9층	318.208			
				10층	318.208			
				11층	318.208			
				12층	318.208			
				13층	318.208			
				14층	318.208			
				15층	318.208			
				지1층	58.2			
1	동소	439	대	제2종일반주거지역	28,756			
				(내)				
(1)				철근콘크리트구조				
				제2층 제203호	59.963	59.963	228,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					42.248			
				1 소유권대지권	28,756x------ 28,756	42.248		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	114,000,000	
						건 물 :	114,000,000	
	합 계						₩228,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 남양주시 오남읍 오남리 소재 "남양주CC" 서측 인근에 위치하고 있으며,
주위는 아파트 단지, 단독주택, 소규모 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반
주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은
보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 15층 건물 내 제2층 제203호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,
내벽: 벽지 도배 및 일부 타일 등 마감,
창호: 새시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 발코니 등)로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 도시가스 설비, 승강기 설비 등을 갖추었음.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사 지대 내 부정형의 토지로서 현재 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

아파트 단지 북서측으로 소로에 접하고 있으며, 단지 내로 포장도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2015-07-31),
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

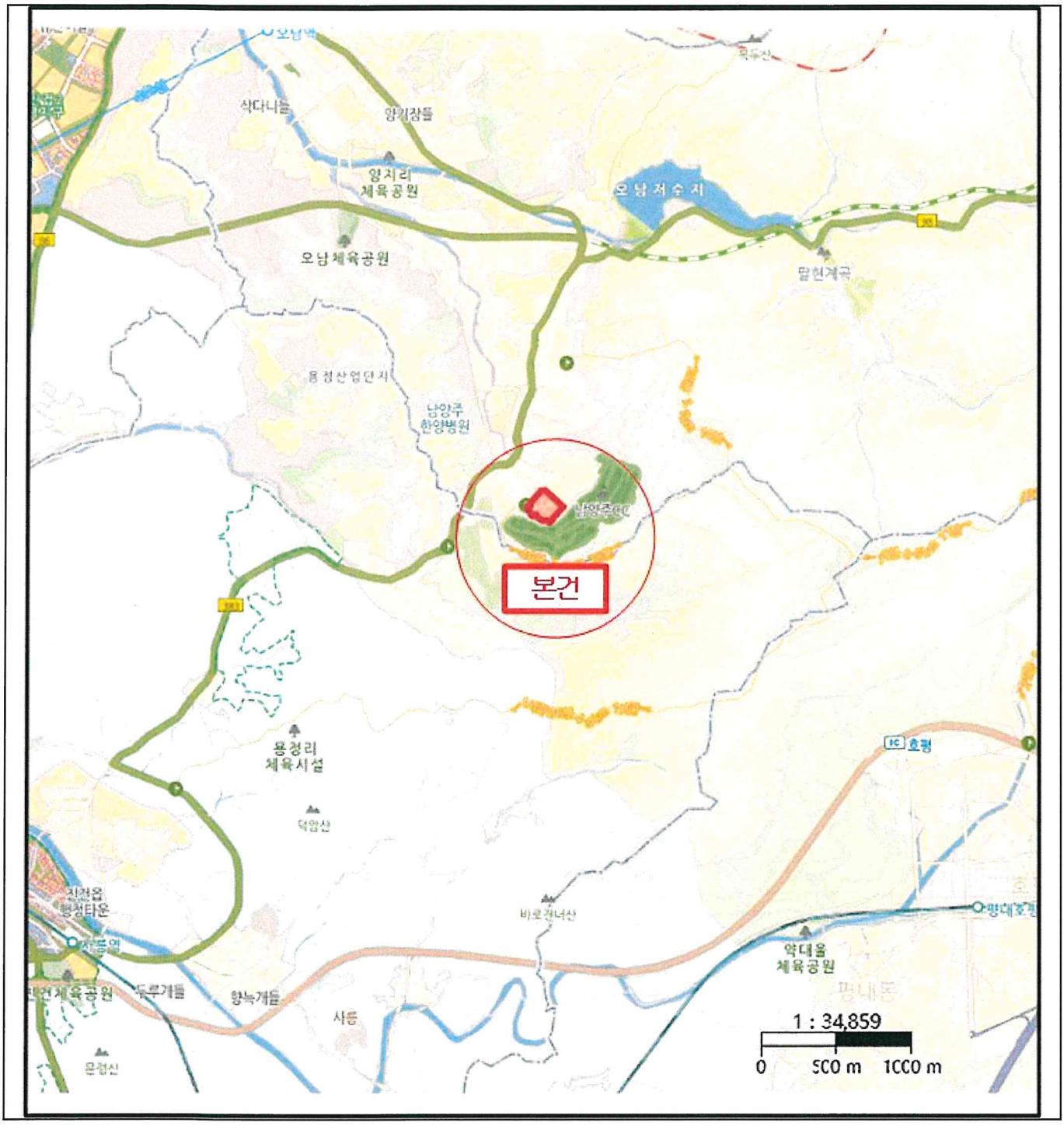
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

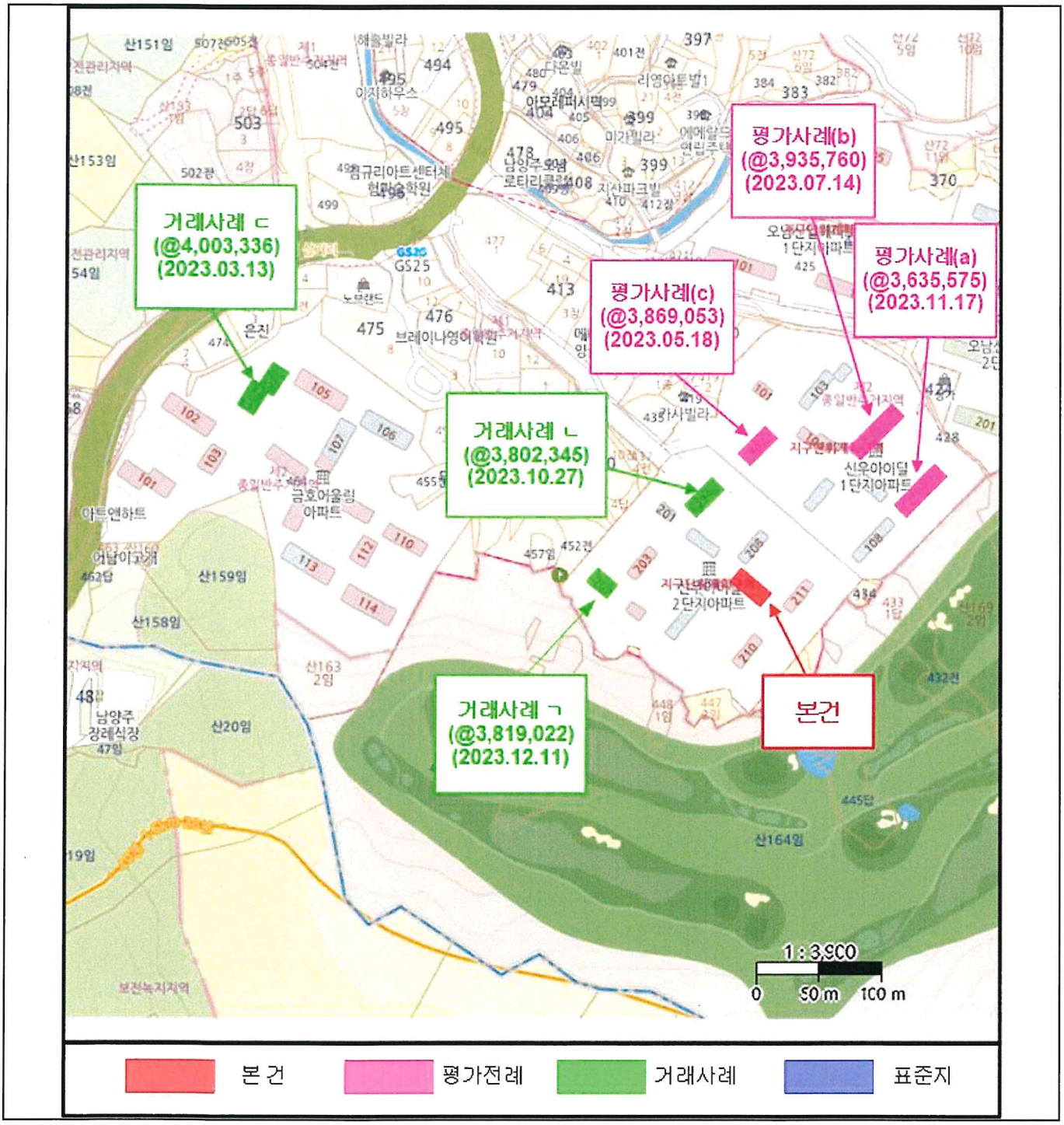
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 오남읍 오남리 439 신우아이딜2차아파트 209동 2층 203호



위 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 오남읍 오남리 439 신우아이딜2차아파트 209동 2층 203호



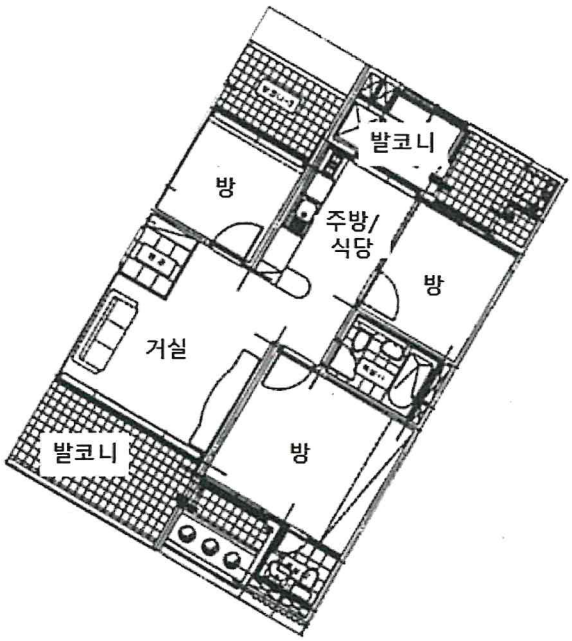
내 부 구 조 도



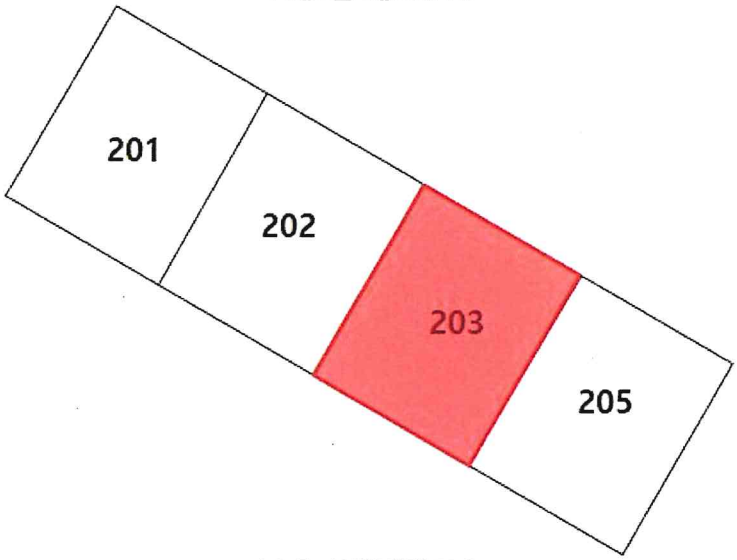
소 재 지	경기도 남양주시 오남읍 오남리 439 신우아이딜2차아파트 209동 2층 203호



S= No Scale



< 제2층 제203호>

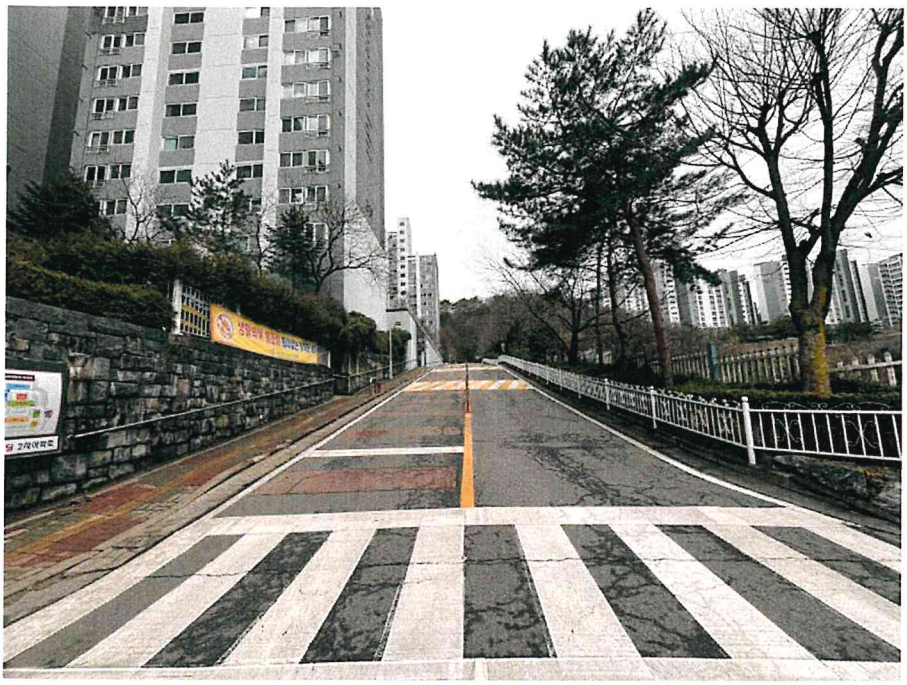


< 2층 호별배치도 >

사 진 용 지



본건 단지 북서측 도로



본건 단지 진입도로

사 진 용 지

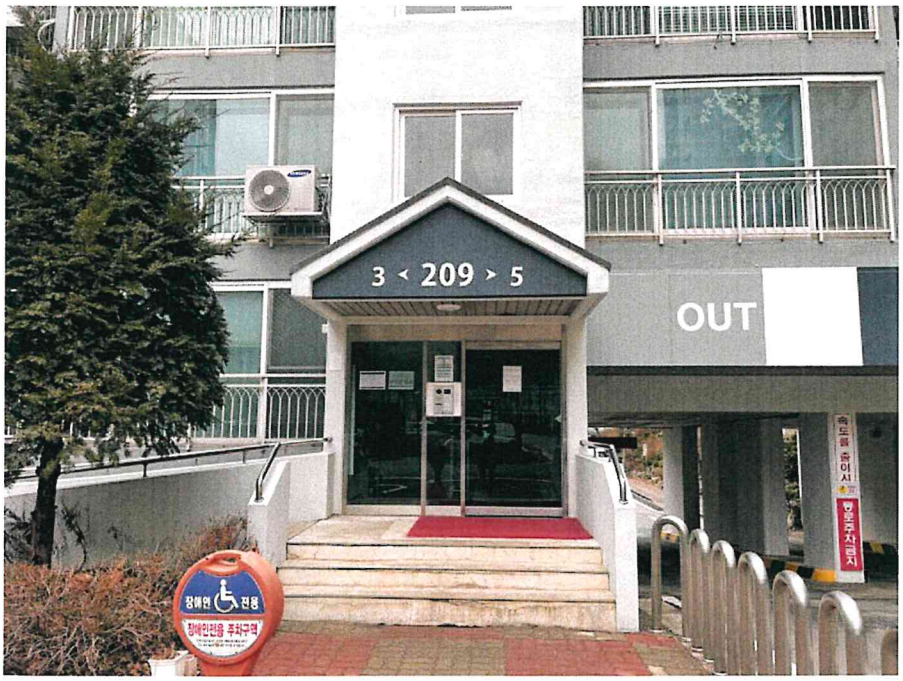


제209동 전경

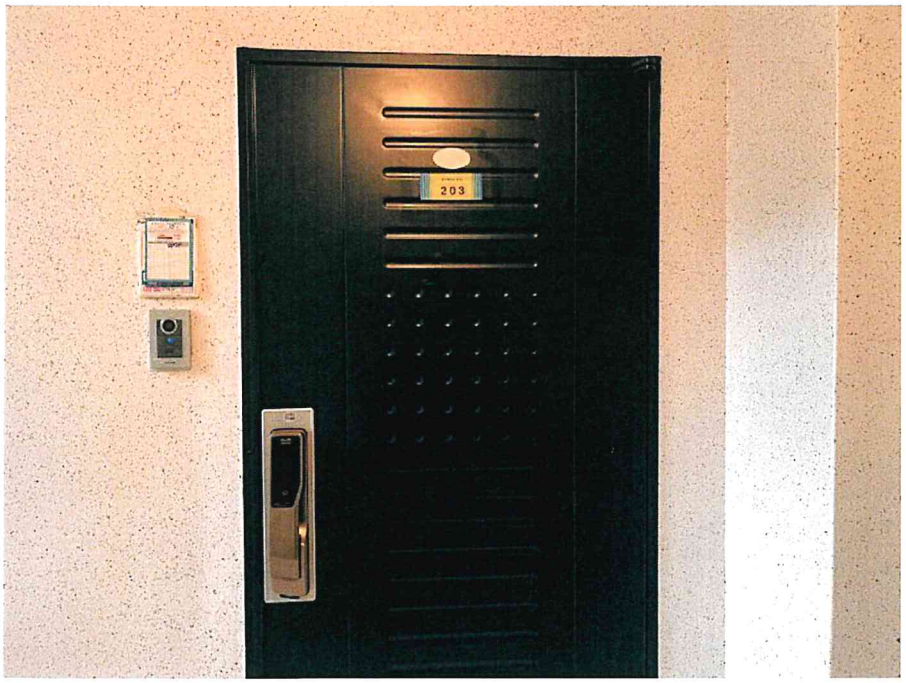


제209동 전경

사 진 용 지



제209동 3,5호 공동현관



203호 현관